

La secretaria general.

## URBANISMO

Expte.: **2765/2024.**

Asunto: Aprobación “*Instrucciones, criterios Interpretativos y protocolos técnicos planeamiento*”.

Ex. Art. 57.10 y 239 TRLOTUP 1/2021.

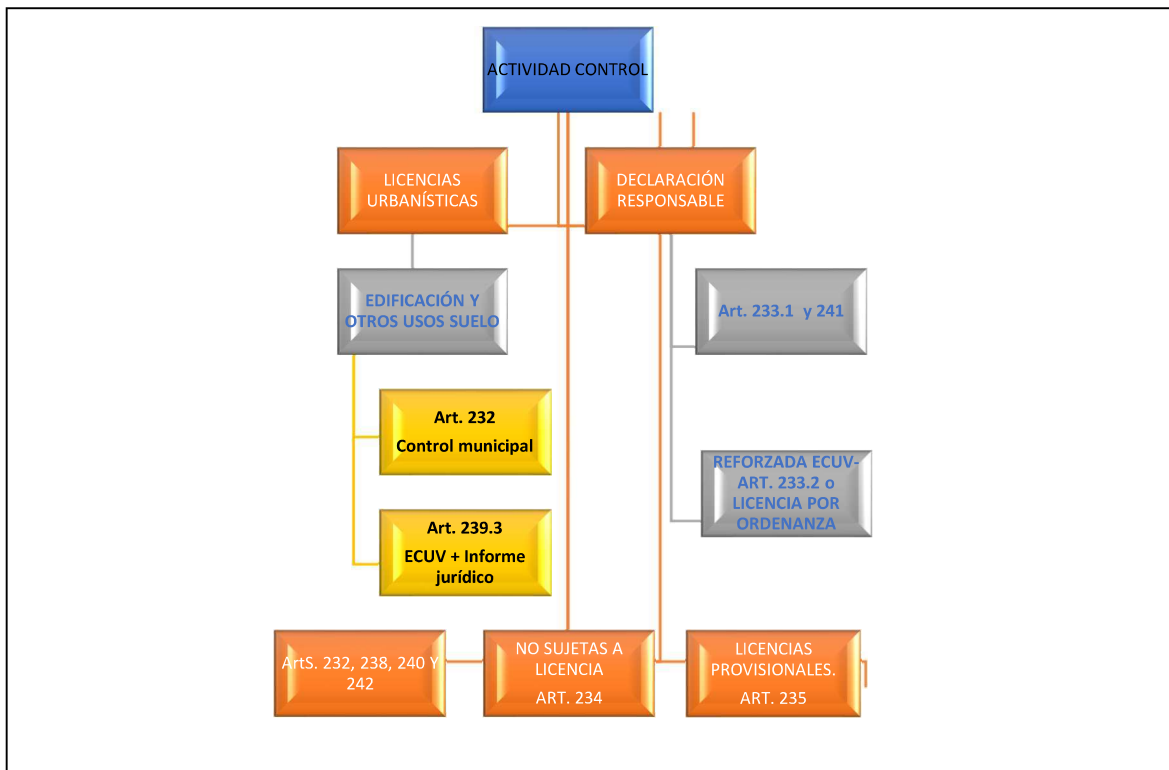
## INSTRUCCIONES, CRITERIOS INTERPRETATIVOS Y PROTOCOLOS TÉCNICOS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO URBANISMO DEL MUNICIPIO DE ALFAFAR.

Publicadas en la Web municipal, con plena validez y eficacia en aplicación art. 57.10 y 239 TRLOTUP 1/2021 y **con efectos a partir del 1 de julio de 2024.**

### I.- REGULACIÓN LEGAL Y DELIMITACIÓN.

#### I.1. REGULACIÓN LEGAL.

#### II. RÉGIMEN DE INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN LA ACTIVIDAD PRIVADA.



#### I.2. DELIMITACIÓN. LICENCIAS URBANÍSTICAS.

La presente regulación viene referida e incardinada en el TRLOTUP 1/2021, por tanto abarca únicamente a las LICENCIAS URBANÍSTICAS, con especial referencia a las Licencias de Edificación y uso residencial, fundamentalmente.

En consecuencia, no abarca el régimen legal en las que dichas edificaciones conlleven una regulación en un procedimiento complejo o bifásico, con preeminencia a la autorización del uso o actividad ya sea Ambiental (Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana. «DOGV» núm. 7329, de 31/07/2014. O a las actividades sometidas a la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos. «DOGV» núm. 6414, de 10/12/2010), que exige su tramitación conjunta sin perjuicio de lo previsto en el Art.28 de la Ley 3/2004, de 30 de



junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. «DOGV» núm. 4788, de 02/07/2004, cuyo literal es el siguiente:

**Artículo 28. Resolución única.**

*«1. La licencia municipal de edificación tiene el carácter de resolución única, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Cuando esta licencia comprenda actos, operaciones o actividades que requieran la obtención de autorización ambiental integrada, licencia ambiental o licencia de apertura en espectáculos públicos o actividades de pública concurrencia, la administración verificará en un mismo procedimiento el cumplimiento de la normativa urbanística y la derivada del resto de la legislación sectorial.*

*No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación, aunque no se haya obtenido la licencia ambiental o licencia de apertura en espectáculos públicos o actividades de pública concurrencia, siempre y cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la eventual denegación posterior de la licencia todavía no otorgada.*

*La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el secretario del ayuntamiento, debiéndose inscribir dicha condición en el registro de la propiedad.*

*Esta regla no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable que siempre requerirán el previo otorgamiento de la otra licencia exigible.»*

### III. CONTENIDO DE LOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO URBANISMO EX ART. 57.10 TRLOTUP.

#### III.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

A.El PGOU de Alfafar con carácter general, con el contenido, prescripciones y NN.UU, configuran un primer nivel del contenido de los criterios guía de interpretación del planeamiento urbanístico, cuyo remisión se realiza mediante acceso a [https://www.alfafar.es/wp-content/uploads/2013/06/plan\\_gral.pdf](https://www.alfafar.es/wp-content/uploads/2013/06/plan_gral.pdf). aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 1991. (BOP 3/3/1992).

Así como las modificaciones puntuales realizadas entre otras: 27/07/1993, 30/07/2010 y 26/11/2010 y los Planes Parciales, PRI y en definitiva el planeamiento derivado de desarrollo del PGOU de Alfafar. Remisión al siguiente enlace web: <http://www.alfafar.es/planes-y-programas- anuales-y-plurianuales/>

#### B.REFERENCIAS ESPECIALES del PLANEAMIENTO:

1º. Los niveles de protección patrimonial cultural del PGOU. Y el procedimiento a seguir en tales casos, mediante la correspondiente Licencia de Intervención:

TITULO II.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. - CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS. CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES y CAPITULO II.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ORDENANZAS. SECCIÓN 7ª.- ORDENANZA PARTICULAR DEL BARRIO DEL TREMOLAR, correspondientes a los artículos 79 a 100 y 154 a 156, respectivamente; dada su ubicación en el barrio del Tremolar. Asimismo, con carácter incidental en el emplazamiento y de acuerdo con la información gráfica aportada, hay que hacer mención al TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO, con carácter general para la obra y en particular, por las características de la edificación, al TITULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN (artículos 225 a 233).

2º. Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. DOGV. 18.06.1998 (en adelante, LPCV)

3º. DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. DOGV. 26.05.2011 Artículo 10.1 del Decreto 62/2011 en cuanto al régimen transitorio de protección de los Bienes de Relevancia Local, que **únicamente permite actuaciones de conservación y mantenimiento** en bienes así declarados, de acuerdo con la definición del artículo 10.2

4º. Artículo 236 TRLOTUP, relativo a las licencias de intervención, recogido en el LIBRO III. DISCIPLINA URBANÍSTICA, TÍTULO ÚNICO. Disciplina urbanística, CAPÍTULO I. Actividad administrativa de control de la legalidad urbanística, Sección I. Licencias;

#### III.2. INSTRUMENTOS SUPRAMUNICIPALES, AFECCIONES Y SERVIDUMBRES SECTORIALES.

##### III.2.1 ORDENACIÓN MEDIOAMBIENTAL.



**A. En el SNU con carácter general incidencia:**  
Ley 5-2018, de 6 de marzo, de la Generalitat, de la Huerta de València.

[Decreto 219-2018 aprobaci3n PAT Huerta.pdf](#)

**B. SNU especial protecci3n ecol3gica.**

- [DECRETO 71/1993, de 31 de mayo, del Gobierno Valenciano, de r3gimen jur3dico del Parque de la Albufera.](#)
- [DECRETO 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenaci3n de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrogr3fica de la Albufera.](#)
- [ACUERDO de 10 de septiembre de 2002, del Gobierno Valenciano, de aprobaci3n del Cat3logo de Zonas H3medas de la Comunitat Valenciana.](#)
- [CORRECCI3N de errores del Acuerdo de 10 de septiembre de 2002, del Gobierno Valenciano, de aprobaci3n del Cat3logo de Zonas H3medas de la Comunitat Valenciana, publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana n3mero 4.336, de 16 de septiembre de 2002.](#)
- [DECRETO 258/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el Decreto 71/1993, de 31 de mayo, del Consell de la Generalitat, de R3gimen Jur3dico del Parque de l'Albufera.](#)
- [DECRETO 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y gesti3n del Parque Natural de l'Albufera.](#)

**III.2.2. NORMATIVA SERVIDUMBRES AERON3UTICAS. AESA.**

En relaci3n a la Normativa de aplicaci3n: Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeron3uticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenaci3n de los Aeropuertos de Inter3s General y su Zona de Servicio, en ejecuci3n de lo dispuesto por el art3culo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Art3culo 30. Condiciones para la realizaci3n de actuaciones en zonas de servidumbre o que supongan obst3culos. 1. *No podr3n adquirirse derechos en contra de las servidumbres aeron3uticas. Las Administraciones P3blicas no podr3n autorizar, ni expresa ni impl3citamente o mediante consideraci3n favorable de una comunicaci3n previa o declaraci3n responsable, ninguna construcci3n, instalaci3n o plantaci3n ubicada en los espacios y zonas afectados por servidumbres aeron3uticas o que pueda constituir obst3culo con arreglo a lo previsto en el presente real decreto, sin el previo acuerdo favorable de la Autoridad Nacional de Supervisi3n Civil o el 3rgano competente del Ministerio de Defensa, en el 3mbito de sus propias competencias.*

No obstante lo anterior, citar Resoluci3n del Director General de Aviaci3n Civil por la que se exime al municipio de Alfafar, de los informes preceptivos y vinculantes de esta Direcci3n General, previstos en el art3culo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeron3uticas, y en la disposici3n adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, a **todos los proyectos de planes o instrumentos de ordenaci3n urbanistica o territorial o de cualquier otra 3ndole que ordenen f3sicamente el territorio o los de su revisi3n o modificaci3n de ese municipio, siempre y cuando se cumplan las condiciones recogidas en la citada resoluci3n, que en su punto primero dice:** "RESUELVO.- Primero.- Eximir a los municipios que se relacionan en el anexo, de la obtenci3n de los informes previstos en la disposici3n adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, y art3culo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, siempre que en los mismos **no se contemple la instalaci3n de aerogeneradores o construcci3nes e instalaciones de altura igual o superior a cuarenta y cinco metros sobre el terreno o agua circundante, incluidos todos sus elementos o cualquier a3adido de los mismos.**"

Adicionalmente, cabe se3alar que, a trav3s de la herramienta web Plataforma de Informes Urbanisticos (PLINUR), se puede consultar la informaci3n en relaci3n con la integraci3n territorial de diversas infraestructuras de transporte a3reo (aeropuertos, helipuertos e instalaciones de navegaci3n a3rea), de acceso mediante el siguiente enlace: <https://plinur.mitma.gob.es/visor>.





### III.2.3. NORMATIVA DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO E INUNDABILIDAD Y RIESGO INUNDACIÓN.

**A. RDPH.** En relación a la Normativa de aplicación: Deberá acreditar el cumplimiento de la aplicación del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. BOE 29 diciembre 2016.

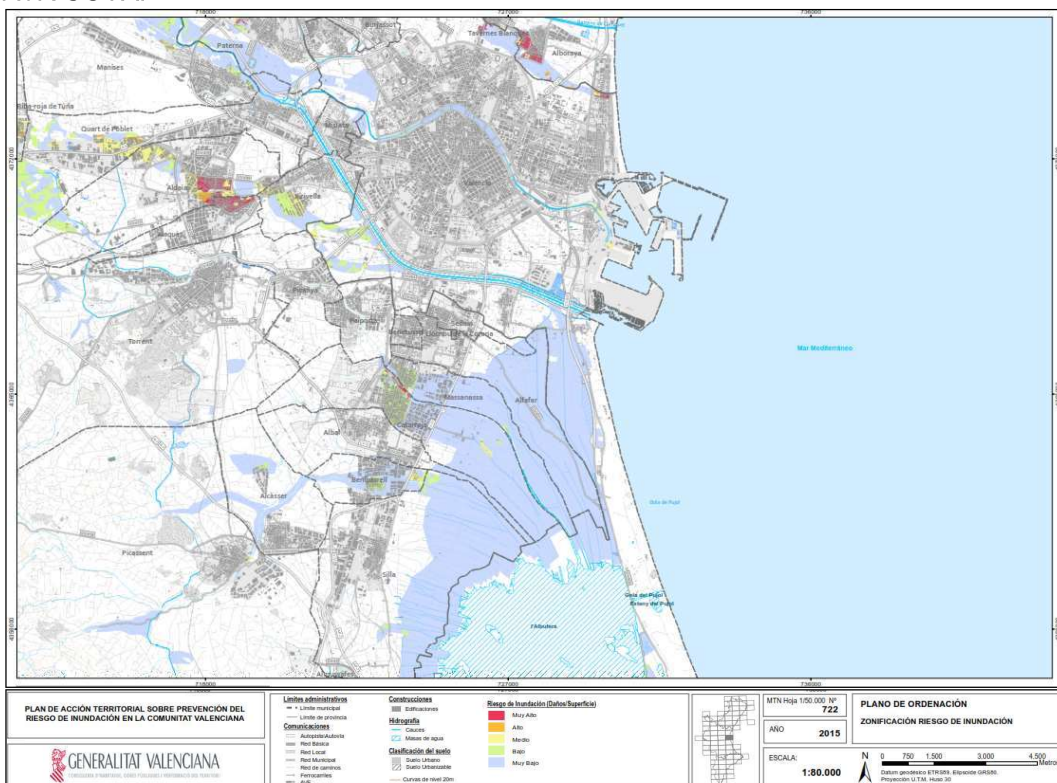
Todo ello en relación con el régimen de autorizaciones a tener en cuenta en la materialización posterior de las edificabilidades propuestas, tanto a nivel público como privado, en relación con el Artículo 14 bis. *Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.*

Se aporta, **con carácter orientativo**, pendiente de la certificación por parte de la Autoridad Hidráulica de referencia al emplazamiento, la influencia de los mapas de peligrosidad del SNCZI: <http://sig.mapama.es/snczi/visor.html?herramienta=DPHZI>.

**B.PATRICOVA.** En relación a la Normativa de aplicación y al punto precedente: Deberá acreditar el cumplimiento de la aplicación del DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana. Publicado en el DOCV nº 7649 de 03 de noviembre de 2015. <http://www.habitatge.gva.es/va/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/patricova-plan-de-accion-territorial-de-caracter-sectorial-prevencion-del-riesgo-de-inundacion-en-la-comunitat-valenciana>

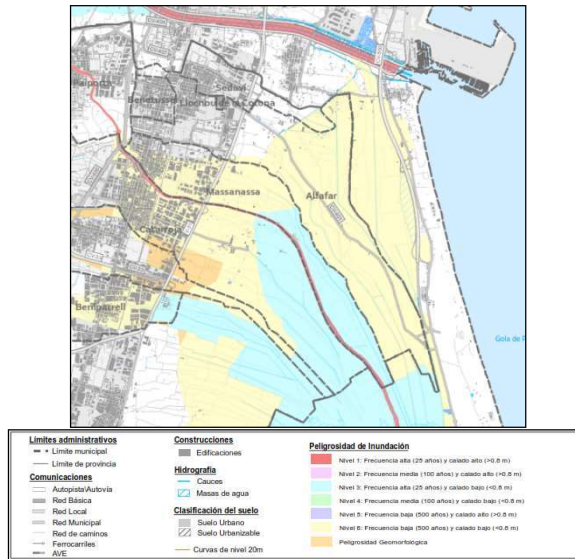
El Plan de Acción Territorial citado está vigente y tiene información complementaria a la del apartado precedente, de ámbito nacional. (Rd).

Se aporta, **con carácter orientativo**, pendiente de la certificación por parte de la Autoridad Hidráulica de referencia al emplazamiento de la UE, la influencia de los mapas de peligrosidad del PATRICOVA:



Con unos índices de peligrosidad:





### C.NORMATIVA SECTORIAL FERROVIARIA.

En la zona de afección Línea \_Férrea Valencia-La Encina, se precisará la autorización ADIF, sobre afecciones a la edificación y constituir estas de carácter previo, superior y esencial, que condicionan la viabilidad del proyecto en todos sus aspectos, tal como se deduce de forma motivada del informe técnico municipal y sobre la base de dicha legislación sectorial estatal en materia de afecciones (*Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, modificada por la ley 26/2022, de 19 de diciembre*) ”.

### IV.- NORMAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Sobre la base de la fijación en el PGOU en Suelo urbano, de las diferentes Áreas de Reparto y su concordante Aprovechamiento Tipo, en orden al procedimiento de gestión urbanística mediante actuación aislada sin programa de actuación (licencia), se aplicará el correspondiente cálculo del excedente de aprovechamiento, en su caso, cantidad en positivo de aprovechamiento urbanístico que resulta de restar al Aprovechamiento Objetivo el Aprovechamiento Subjetivo, todo ello tal como regula el Art. 72 TRLOTUP 1/2021.

A tal efecto la adquisición o compensación del excedente de aprovechamiento, operación jurídico-económica de gestión urbanística por la que la persona propietaria del terreno compensa onerosamente el excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para adquirir el derecho a construirlo, podrá realizarse en la formas previstas en dicho precepto con cargo a transferencia o reserva de aprovechamiento y/o compensación monetaria.

Compensación para cuya monetarización del excedente se aplicará la **Resolución de Alcaldía** núm. **1635/2005**, por el que se establece la aplicación directa de la Ponencia de Valores Catastrales, aprobada en 27 de junio de 2005 y publicada en el BOP en 29 de junio de 2005, a los efectos de los previsto en el art. 53 del TRLS, aprobado por RDL 1/1992. Art. 78 LRAU que refiere al Cuadro Indicativo de precios; en el marco del art. 34, 184 y 185 de la LUV 16/2005. Y concordantes Art. 72 y 82 TRLOTUP 1/2021, y visto la modificación efectuada por **Resolución de Alcaldía** núm. **2268/2013**, de 24 de septiembre, así como por **Resolución de Alcaldía** núm. **0664/2022** de 4 de marzo de 2022.



## V. CONTROL INTERNO E INTERPRETACIÓN CRITERIOS.

Se establece como contenido, carácter y naturaleza de “Instrucción y protocolo técnico de actuación procedimental”, para el supuesto de opción por el interesado ex Art. 239.3 de solicitud de licencia presentando junto al proyecto técnico un certificado de conformidad de ECUV, una vez incorporados los informes sectoriales exigibles, para la emisión del preceptivo informe jurídico del Ayuntamiento, el control interno de los criterios técnicos aquí publicados, para elevar al órgano municipal competente, la propuesta de resolución o acuerdo de concesión de la licencia urbanística.

A tal efecto, se fija el subplazo de 10 días hábiles dentro de los plazos legales, para sustanciar dicho trámite de control interno, previo al informe jurídico y propuesta resolución, con los siguientes subprocesos:

- En caso de resultado disconforme por carecer el certificado de la ECUV de los elementos esenciales para deducir técnica o jurídicamente la concesión de la licencia, se le requerirá la subsanación en el plazo legal de 10 días hábiles y advertencia de caducidad del procedimiento, tal como establece el Art.95 LPAC 3/2015.
- Si el resultado es técnicamente favorable a reconocer los efectos legales del certificado de la ECUV, se procederá a emitir el informe-jurídico y propuesta de resolución de concesión de la licencia municipal, con carácter inmediato.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos jurídicos en aplicación del art. 57.10 TRLOTUP 1/2021.

**Documento firmado electrónicamente.**

